

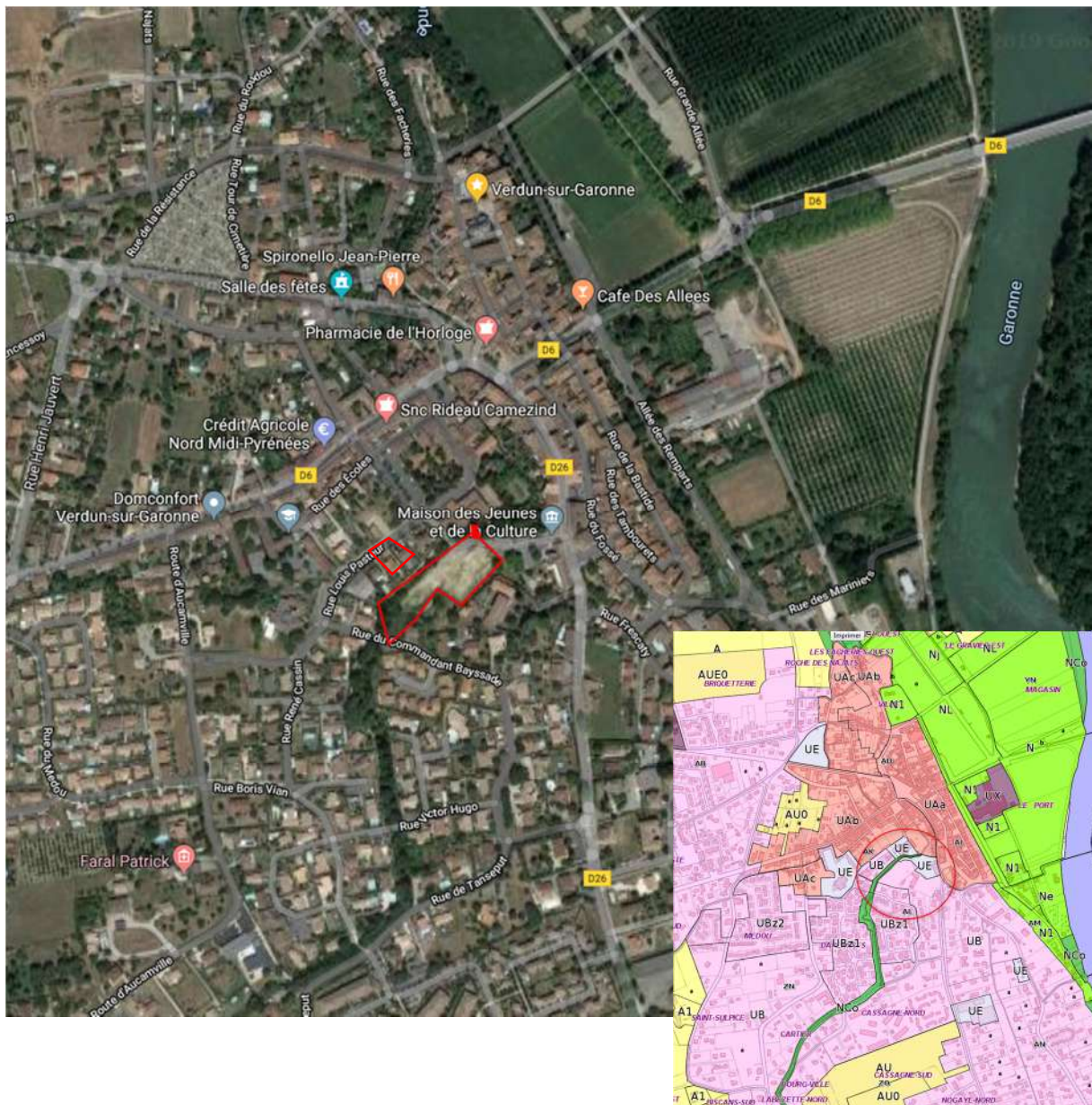


Octobre 2020

## Commune de **VERDUN-SUR-GARONNE**

### Aménagement des parcelles « Ex EHPAD » et « Îlot Mangegats »

### Cahier des charges de cession Appel à projet en vue de la cession de foncier pour la réalisation d'un projet d'aménagement



# SOMMAIRE

<b>1. OBJECTIFS DE LA CONSULTATION</b> .....	3
1.1. Contexte.....	3
1.2. Modalités de la consultation.....	3
<b>2. DESCRIPTION ET LOCALISATION DU SITE</b> .....	4
2.1. Description du site .....	4
2.2. Localisation du site.....	4
2.3. Principales caractéristiques de l’environnement urbain .....	6
2.4. Urbanisme et servitudes.....	6
2.5. Topographie et autres caractéristiques techniques .....	7
<b>3. DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGE</b> .....	7
3.1. Orientations d’aménagement.....	7
3.2. Orientations de programmation.....	8
<b>4. ORGANISATION DE LA CONSULTATION</b> .....	8
4.1. Les conditions de participation des candidats .....	8
4.2. Composition du dossier de consultation .....	9
4.3. Déroulement de la consultation .....	9
4.4. Les attendus des dossiers de réponse .....	10
4.5. Les critères d’analyse des candidatures et du dossier d’offre.....	11
4.6. Les conditions d’envoi et de remise des offres.....	12
<b>5. INFORMATIONS RELATIVES AUX CONDITIONS DE CESSIIOND ES BIENS</b> .....	13

# 1. OBJECTIFS DE LA CONSULTATION

## 1.1. Contexte

Dans le cadre d'une convention avec l'Établissement Public Foncier d'Occitanie (EPFO), la commune de Verdun-sur-Garonne réfléchit au devenir de parcelles situées à proximité de son centre bourg.

La commune de Verdun-sur-Garonne souhaite favoriser la mixité sociale dans le centre-bourg par une politique de logement attractive et assurer la préservation et la mise en valeur de son patrimoine architectural.

Le présent document détermine les modalités de consultation ayant pour objet la cession d'emprises foncières d'une superficie totale 8 781 m<sup>2</sup>, propriétés de l'EPF d'Occitanie, en vue de la réalisation de projets de construction de logements diversifiés en cœur de bourg dans le cadre d'un projet d'aménagement de qualité.

Il convient de préciser que l'intervention de l'EPFO s'inscrit dans le cadre d'une convention signée le 28 Janvier 2019 entre la commune de Verdun-sur-Garonne, la Communauté de communes Grand Sud Tarn et Garonne et l'EPFO organisant le portage foncier des parcelles en question. Conformément aux dispositions de la convention, l'EPFO cédera les parcelles à l'attributaire désigné par la Commune au terme de cet appel à projet organisé par cette dernière.

Cette consultation s'inscrit dans le cadre d'une cession amiable avec charges.

## 1.2. Modalités de la consultation

La consultation porte sur la qualité du projet selon les critères développés ci-après.

L'opérateur retenu, à l'issue de la consultation, signera un compromis de vente avec l'EPF sous la réserve des conditions suspensives d'usage. Une fois celles-ci levées, il deviendra propriétaire du foncier par acte authentique, sous la réserve de clauses pénales et résolutoires quant à la réalisation de l'opération selon les éléments apportés lors de la présente consultation.

L'opérateur retenu devra montrer sa capacité à mener à bien les phases de projet suivantes :

- Acquérir l'emprise foncière auprès de l'EPF d'Occitanie ;
- Procéder à toutes les études nécessaires à l'élaboration et à la réalisation du projet ;
- Présenter le projet à la Commune de Verdun-sur-Garonne et à l'EPF Occitanie ;
- Rédiger les demandes et obtenir toutes les autorisations administratives et réglementaires ;
- Aménager et construire le projet immobilier en apportant un soin particulier aux enjeux architecturaux, d'insertion paysagère et de durabilité des aménagements ;
- Réaliser tous les équipements concourant à l'opération conformément aux prescriptions des différents concessionnaires et gestionnaires des services publics ;
- Assurer la coordination et la gestion opérationnelle et financière de l'ensemble du projet ;

- Proposer un calendrier opérationnel adapté ;
- Assurer en tout temps une information complète auprès de la commune de Verdun-sur-Garonne quant au déroulement de l'opération qui sera associée au suivi des travaux par convocation aux réunions de chantier;
- Assurer la commercialisation de l'opération ;
- Assurer la gestion locative des logements locatifs sociaux produits ;
- Constituer et gérer, le cas échéant, les copropriétés nécessaires à la gestion des parties communes.

## 2. DESCRIPTION ET LOCALISATION DU SITE

### 2.1. Description du site

Le projet concerne les parcelles cadastrées AL 68, AL 91, AK58 et AK61 situées à Verdun-sur-Garonne d'une superficie totale de 8 781 m<sup>2</sup> pouvant se décomposer en deux sites :

- Le site « ex-EHPAD » est composé des parcelles AL68 et AL91 pour une superficie globale de 6 138 m<sup>2</sup> ;
- Le site « îlot Mangegats » est composé des parcelles AK58 et AK61 pour une superficie globale 2 643 m<sup>2</sup>.

Il s'agit de parcelles de foncier nu à l'exclusion de la parcelle AK61 qui possède une maison d'habitation à réhabiliter.

### 2.2. Localisation du site

Les parcelles sont situées en cœur de ville et occupent une position stratégique dans le fonctionnement de celle-ci :

- A proximité du centre-ville : place Colonel Blas et place centrale de l'Eperon à moins de 3 minutes ;
- A proximité des écoles maternelle et élémentaire (Jules Verne et Dareyesses) ainsi que de la crèche à Deux Mains ;
- A proximité du gymnase, de la médiathèque, du cinéma et du bâtiment accueillant l'association de la Maison des Jeunes et de la Culture.

Elles sont desservies principalement par :

- la rue Danièle Casanova ;
- la rue Clémence Isaure ;
- et également accessibles par la rue Mangegats.





### 2.3. Principales caractéristiques de l'environnement urbain

Les deux sites sont à la proximité immédiate du tissu urbain dense et continu du cœur de bourg de Verdun sur Garonne, organisé notamment en un tissu urbain continu sur rue et des arrières de parcelles arborées et végétalisées.

Mais ils sont aussi à l'articulation du développement urbain plus récent sous forme de tissu pavillonnaire plus lâche. Le projet doit donc s'inscrire en couture et en insertion qualitative dans ce tissu urbain, tout en prenant en compte les enjeux patrimoniaux.

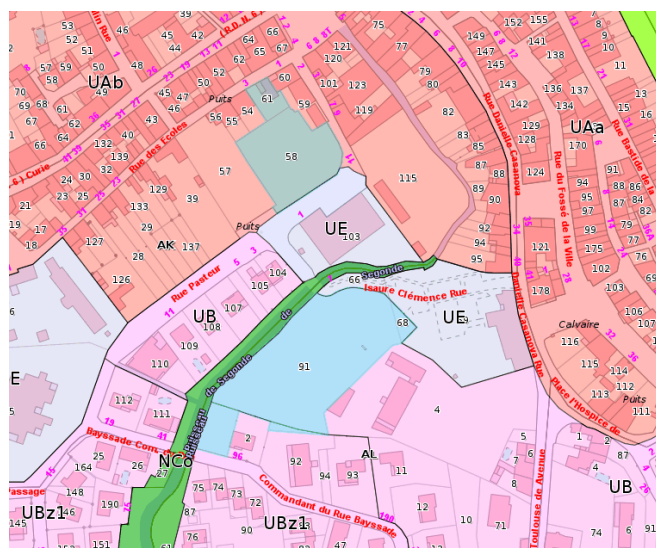
Par ailleurs, passe entre ces deux sites le cours d'eau de la Segonde qui est un élément paysager et environnemental important dans le centre bourg, partiellement aménagé aujourd'hui comme support de mobilités douces mais qui a vocation à conforter dans les années à venir un rôle de structuration d'espaces publics et d'espaces verts dans le cœur de bourg.

Enfin, ces sites (notamment pour le site de l'ex-EHPAD) présentent une topographie importante, ce qui est aussi un atout pour un traitement des vues paysagères et une intégration urbaine du site dans son environnement.

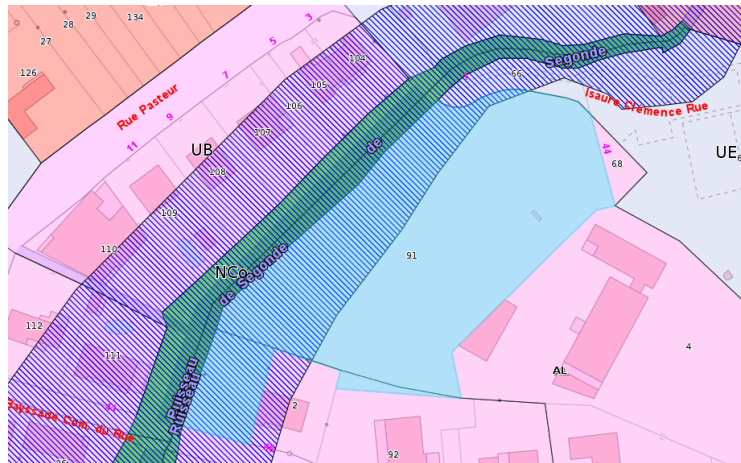
### 2.4. Urbanisme et servitudes

Les parcelles sont actuellement en zone **UB** (Zone urbaine récente à vocation d'habitat), **UBz1** (Zone urbaine récente à vocation d'habitat - ZAC du Barry) pour le site Ex EHPAD et **UAa** (zone urbaine ancienne à vocation d'habitat – secteurs Faubourgs) pour l'îlot Mangegats.

Le plan local d'urbanisme est en cours de modification, cette modification devant faire l'objet d'une approbation avant la fin d'année 2020. La modification portant principalement sur la création d'orientations d'aménagement programmées (OAP), notamment sur les sites objet de l'actuelle consultation. Les sites « Ex EPHAD » et « îlot Mangegats » ont chacun une OAP dont les projets sont annexés à la présente consultation (annexe n°1).



Le terrain « Ex EHPAD » est concerné par une zone inondable (partie hachurée en bleu).



Les parcelles sont dans le périmètre des abords du site patrimonial remarquable (SPR). Les projets devront donc prendre en compte les prescriptions inscrites dans ce document et être soumis pour avis à l'Architecte des Bâtiments de France au moment du dépôt du permis.

Les candidats sont invités à consulter le document d'urbanisme en vigueur disponible sur le site de la commune de Verdun sur Garonne, ainsi que les pièces de la modification en cours d'approbation. Le document de SPR pourra aussi être envoyé aux candidats à leur demande.

## 2.5. Topographie et autres caractéristiques techniques

Un relevé géomètre et un rapport géotechnique préalable (Phase G1 Principes généraux de construction) ont été réalisés et pourront être communiqués aux candidats.

Une carte des réseaux disponibles à la proximité des deux terrains est jointe en annexe.

## 3. DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGE

Le PLU en cours de modification prévoit sur les deux secteurs de la présente consultation des projets d'OAP détaillant les orientations d'aménagement et les grandes orientations en matière de programmation. Ces documents qui s'imposeront demain aux futures autorisations d'urbanisme sont jointes en annexe de cette consultation. Les projets attendus dans le cadre de cet appel à projet doivent donc tenir compte des orientations et des objectifs inscrits dans les OAP.

### 3.1. Orientations d'aménagement

La commune souhaite densifier ces deux fonciers libres en cœur de bourg mais dans le respect du paysage urbain et architectural de la commune, en veillant aussi à mettre en valeur les qualités paysagères et les espaces naturels présents sur ces sites ou à leur proximité immédiate. Les jardins aujourd'hui largement arborés présents sur les deux sites devront être conservés et ces projets doivent se penser en lien avec les abords de la Seconde qui seront aménagés.



Elle souhaite aussi développer sur ces sites une offre de logements de qualité et diversifiée, avec notamment la volonté de développer une offre locative sociale proche de tous les services et commerces, avec une attention spécifique au public des personnes âgées. Cette offre adaptée aux personnes âgées sera accompagnée d'une politique d'accompagnement menée par la commune (services de portage de repas notamment). Elle demande aussi une attention de l'aménageur, au-delà de l'adaptation du logement, sur le traitement des abords et des espaces publics inclus dans l'opération.

La commune souhaite que ces opérations participent à la dynamisation du bourg et à l'amélioration des circulations et mobilités, en lien avec tous les équipements et services présents aux alentours, avec la possibilité d'implantation sur le site « Ex-EHPAD » de commerces ou de locaux d'activités.

### 3.2. Orientations de programmation

Conformément au projet d'OAP, le secteur « Ex-EHPAD » devra comprendre une programmation mixte majoritairement tournée vers du logement locatif social (plus de 50% du programme), mais prévoyant aussi des biens pour l'accession sociale à la propriété et du logement locatif libre. La production de petits logements devra être privilégiée, notamment pour l'offre locative sociale, tout en s'inscrivant dans une approche globale de mixité des typologies. Une partie de ces logements devront être dédiés à une offre pour personnes âgées (notamment l'ensemble des RDC accessibles). L'ensemble des logements devront offrir des qualités d'habitabilité de types terrasses, balcons, petits jardins, et globalement des qualités d'exposition et de vues en lien avec le site. Une offre commerciale ou de locaux d'activités ou de bureaux pourra être étudiée sur certains RDC. Le projet devra aussi prévoir les voiries de desserte, les espaces verts et espaces publics ainsi que l'offre de stationnement en cohérence avec l'OAP.

Sur le secteur « îlot Mangegats », la programmation sera entièrement en offre locative sociale conformément au projet d'OAP (sauf la maison à réhabiliter ou l'opérateur pourra choisir de la réhabiliter pour y faire du logement locatif ou de la céder avec ou sans rénovation si ceci a un impact financier positif sur son projet). Le projet devra veiller aussi à préserver les qualités d'un cœur d'îlot végétalisé. Il devra prévoir aussi la desserte et les stationnements nécessaires à l'opération.

## 4. ORGANISATION DE LA CONSULTATION

### 4.1. Les conditions de participation des candidats

Le dossier de consultation est remis gratuitement à chaque candidat en un seul exemplaire. Il est rappelé que le signataire d'une offre doit être habilité à engager le candidat.

En cas de groupement d'opérateurs économiques, la forme du groupement est libre. Le groupement sera représenté par un mandataire dûment habilité à cet effet.



Il est interdit aux candidats de présenter plusieurs candidatures en agissant à la fois en qualité de candidat individuel et membre de plusieurs groupements.

La candidature comprendra a minima un opérateur social (le volet social de l'opération doit être géré par un organisme chargé du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du CCH).

#### 4.2. Composition du dossier de consultation

Le **dossier de consultation** est constitué par :

- Le présent cahier des charges valant règlement de consultation ;
- Les annexes suivantes :
  - o Le règlement de la Zone UB et de la zone UBz1 ;
  - o Le règlement de la Zone UAb ;
  - o Les projets d'OAP ;
  - o La carte de localisation des réseaux ;
  - o La présentation du dispositif de minoration foncière de l'EPF Occitanie.

Sur **demande des candidats**, la commune pourra transmettre :

- Une copie des actes authentiques d'achat ;
- Le relevé géomètre réalisé sur le site ex-EHPAD ;
- Le rapport géotechnique préalable réalisé sur les deux emprises foncières.

Le dossier de consultation est téléchargeable sous format électronique en téléchargeant les documents de la consultation dans leur intégralité sur le site de la commune de Verdun sur Garonne sans identification spécifique.

La commune de Verdun-sur-Garonne peut être amenée à publier des compléments d'information (notamment en cas de question d'acquéreurs potentiels). Les acquéreurs potentiels sont donc invités à consulter régulièrement la page précitée.

#### 4.3. Déroulement de la consultation

La consultation se déroule en **deux phases** telles que :

- Phase 1 : Sélection des candidatures ;
- Phase 2 : Remise de l'offre finale accompagnée si nécessaire d'une mise au point du contrat.

Le nombre maximum de candidats retenus à l'issue de la phase 1 est de trois maximums. Seuls les candidats sélectionnés à l'issue de la phase candidature seront incités à remettre une offre.

Aucune indemnité ne sera accordée aux candidats retenus pour la deuxième phase mais non retenus en fin de consultation.

Le **calendrier prévisionnel** de la consultation est le suivant :

- Phase 1 :
  - o Publication de l'appel à projet : Jeudi 15 Octobre 2020
  - o Date limite de retour des candidatures : Vendredi 27 Novembre 2020
  - o Choix des trois candidats habilités à déposer une offre : Vendredi 11 décembre 2020

- Phase 2 :
  - o Visite des deux sites : Mardi 19 Janvier 2021
  - o Remise des offres : Mercredi 31 Mars 2021
  - o Choix du lauréat : Mai 2021

#### 4.4. Les attendus des dossiers de réponse

En phase 1, tout candidat remettra **un dossier de candidature** composé de la manière suivante :

- **Un dossier administratif :**
  - o Lettre de présentation du candidat datée et signée par la personne habilitée à engager la société, notamment pour la signature de l'acte de vente. En cas de groupement, identification des membres du groupement, répartition des missions, forme du groupement et habilitation du mandataire ;
  - o Une présentation de la structure juridique et financière du candidat ;
  - o Statuts à jour certifiés conformes par le candidat ;
  - o Chiffre d'affaires global et chiffre d'affaires relatif à des prestations similaires à l'objet du présent appel à projet, réalisées au cours des trois dernières années ;
  - o Les comptes de résultat et bilans des trois derniers exercices ;
  - o Tout document complémentaire de nature à faire apparaître la capacité et la solidité financière du candidat. Les candidats qui ne seraient pas constitués depuis plus de trois ans pourront faire la preuve de leur capacité économique et financière par tout moyen ;
  - o Justificatifs démontrant de la capacité du candidat à réaliser et à gérer un parc de logements locatifs sociaux.
- **Trois fiches de référence récentes sur des exemples comparables à l'objet de la consultation.** Ces fiches devront notamment préciser l'équipe de maîtrise d'œuvre avec laquelle le candidat a travaillé, les éléments de la programmation, les grands éléments financiers de l'opération, le calendrier mis en œuvre, les grands éléments concernant la commercialisation et la mise en location des programmes réalisés.
- **Une lettre d'intention du candidat** permettant d'appréhender sa compréhension des attendus de la commune, sa vision du futur projet d'aménagement, l'organisation qu'il envisage de son équipe et de l'équipe de maîtrise d'œuvre qu'il retiendra pour le projet, son intérêt pour la consultation et les particularités de sa candidature

En phase 2, l'offre proposée par les candidats retenus sera composée :

- **Une note explicative du parti-pris d'aménagement sur les deux sites avec l'ensemble des documents graphiques nécessaires à sa compréhension.** Ces notes devront présenter de manière détaillée les projets qui devront répondre aux attentes formulées dans l'article 3 de la consultation :
  - o la présentation du programme immobilier envisagé comprenant le nombre de logements, la typologie des logements et leurs publics cibles, etc.
  - o les éléments du parti pris architectural (plans et illustrations) ;

- les modalités d’insertion du projet dans son environnement urbain, architectural et paysager ;
  - le fonctionnement interne au site (lien entre les différents bâtiments, circulation piétonne et véhicule), accès au bâtiment, accès et desserte du commerce ;
  - et de manière générale, toute information de nature à faciliter la compréhension et l’appréciation du projet.
- **Une note de synthèse sur le montage opérationnel** qui présente :
- le calendrier envisagé pour la réalisation du projet précisant notamment les dates de signature des compromis et actes, des dépôts d’autorisation d’urbanisme, dates prévisionnelles d’obtention des démarrages et réception de travaux à compter de l’approbation et de la publication de la modification du plan local d’urbanisme de la commune ;
  - les modalités de financement du projet (part de fonds propres engagée par l’opérateur), le coût prévisionnel des travaux et la faisabilité économique ;
  - la stratégie de commercialisation ;
  - l’économie du projet sur chacun des deux sites : détail des charges foncières, des loyers pratiqués, des prix de vente.

Le candidat doit présenter une offre ferme et définitive d’acquérir le bien, à son profit, dans sa totalité, et sans possibilité de substitution. Etant ici précisé que le montage opérationnel pourra être différent pour les deux sites.

#### 4.5. Les critères d’analyse des candidatures et du dossier d’offre

**A l’issue de la phase 1**, les candidats retenus le seront au regard de la qualité et la pertinence des références proposées, de la qualité de leur lettre d’intention et de la capacité financière du candidat (critères non pondérés).

**A l’issue de la phase 2**, les candidats seront sélectionnés sur la cohérence de leur dossier d’offre, au regard des critères suivants :

- Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale des projets proposés et cohérence avec les objectifs poursuivis par la commune : 50% ;
- Qualité de l’offre d’habitat proposée (en termes architectural, d’usages, de gestion, d’exemplarité environnementale, de cohérence des prix et des loyers avec les besoins et le marché) : 20% ;
- Qualité de l’approche opérationnelle (montage opérationnel, phasage, calendrier opérationnel, commercialisation, partenariats) : 30 %.

La mairie de Verdun-sur Garonne se réserve le droit d’organiser des auditions des candidats en tant que de besoin. Les candidats pourront adapter leur offre en fonction des discussions opérées autant de fois que nécessaire.

A l’issue de l’analyse des projets au regard des critères de jugement mentionnés ci-après un classement des candidats ayant répondu à l’appel à projet sera établi. Durant cette phase, la

commune de Verdun-sur-Garonne se réserve la possibilité de demander tout document nécessaire ou toute information complémentaire qu'elle jugerait utile à l'analyse des projets.

La commune de Verdun-sur-Garonne informera le lauréat qui remportera l'appel à projet par courrier et restera à la disposition des opérateurs non retenus. Il est précisé que la commune de Verdun-sur-Garonne se réserve la possibilité à tout moment de ne pas donner suite aux propositions faites par les candidats.

De la même façon, si le calendrier opérationnel n'est pas respecté (dépôt du permis de construire notamment), la mairie de Verdun-sur-Garonne se réserve la possibilité de déclarer le lauréat défaillant et de reprendre le classement initial.

#### 4.6. Les conditions d'envoi et de remise des offres

Les offres seront remises en format numérique et papier avant les dates indiquées en pages 9. à :

**Mairie de Verdun-sur-Garonne**  
**Service Urbanisme**  
1 Place de la Mairie  
82600 Verdun-sur-Garonne

**[urba@verdun-sur-garonne](mailto:urba@verdun-sur-garonne)**

Les offres devront être envoyées par courrier ou remises contre récépissé au secrétariat en main propre.

Les offres des candidats qui concernent les éléments essentiels du contrat sont fermes, non modifiables et ne peuvent être rétractées jusqu'à la date de signature du ou des actes d'acquisition. Elles prennent fin à réception par les candidats d'une lettre envoyée par la commune avec AR les informant de la suite à donner à ces offres.

Les candidats pourront obtenir auprès de la mairie toutes précisions complémentaires sur la consultation auprès de Mme Romanzin, service urbanisme, [urba@verdun-sur-garonne](mailto:urba@verdun-sur-garonne), et sur les conditions de cession auprès de Mme Sabatier de l'EPFO, [sarah-sabatier@epf-occitanie.fr](mailto:sarah-sabatier@epf-occitanie.fr)



## 5. INFORMATIONS RELATIVES AUX CONDITIONS DE CESSIIOND ES BIENS

Les parcelles seront cédées par l'EPF au prix de revient ou à prix minoré en fonction de son règlement d'intervention.

Conformément à l'article 5 de la convention opérationnelle, le prix de revient actualisé comprend :

- Le prix d'achat des immeubles auxquels s'ajoutent les frais accessoires (frais de notaire, frais de géomètre, frais de publicité et autres frais liés aux acquisitions, frais d'avocats,...), les indemnités d'éviction et de transfert, l'impôt foncier, éventuellement les frais de conservation du patrimoine et les éventuels frais d'agence ou de négociation mis à la charge de l'acquéreur, les frais d'études et diagnostics techniques engagés par l'EPF liés aux acquisitions et aux travaux ;
- Les frais de gestions, dans le cas exceptionnel où l'EPF aurait assumé la gestion des biens durant leur portage;
- Les dépenses de remise en état du foncier comprenant des travaux de démolition de bâtiments, de remise en état des sols selon le principe « pollueur-payeur » et de purge des sous-sols en lien avec le futur projet, des travaux de clos et couvert pour les bâtiments conservés, de préparation de plates-formes pour accueillir les futures occupations, de pré verdissement ainsi que les études techniques s'y rattachant ;
- Les frais financiers éventuels liés au remboursement d'un emprunt adossé à l'opération.

En l'espèce, l'EPF Occitanie a, par deux actes authentiques de vente en date des 27/12/2019 et du 08/06/20 procédé à l'acquisition des ensembles immobiliers, objets des présentes, pour un montant de 380 000 €, décomposé ainsi :

- 260 000 € pour les parcelles AL 68et AL91,
- 120 000 € pour les parcelles AK58 et AK61.

Pour déterminer le prix de revient, il conviendra d'ajouter au prix d'achat de 380 000 €, les frais de notaire, le montant des impôts fonciers, les frais de nettoyage des biens ainsi que les frais d'étude et de diagnostics techniques engagés par l'EPF dans le cadre de ces acquisitions.

Les critères d'éligibilité et les modalités du dispositif de minoration foncière figurent en annexe n° 2.

A l'issue de la présente consultation, et dans l'hypothèse où celle-ci serait fructueuse, l'EPF Occitanie et le candidat retenu procéderont à la signature d'un compromis de vente dans un délai maximum de quatre mois à compter de la notification de la décision de la commune de Verdun-sur-Garonne permettant la cession.

Au titre de ce compromis, l'opérateur s'obligera à informer de manière régulière l'EPF Occitanie et la commune de Verdun-sur-Garonne sur l'avancement de son projet (date de dépôt notamment des autorisations d'urbanisme) et la réalisation des conditions suspensives (notamment planning prévisionnel, documents financiers, présentation d'un rapport d'avancement annuel de l'opération).

Il s'engagera enfin sur la base d'un programme précisément défini : esquisse d'aménagement, programmation, prix de sortie, conditions de desserte de ces terrains, caractéristiques des espaces communs, dont les éléments seront intégrés au compromis de vente ou annexés.

Le compromis de vente intègrera les conditions suspensives principales suivantes :

- En faveur du VENDEUR (EPF) :
  - o Dépôt par l'ACQUEREUR d'une demande d'autorisation d'urbanisme visant la réalisation de l'opération dans le délai maximum de 6 mois.
  
- En faveur de l'ACQUEREUR (candidat retenu) :
  - o Obtention des autorisations d'urbanisme purgées de tous recours.
  - o Obtention des financements nécessaires à la réalisation de l'opération le cas échéant.
  - o Autres conditions suspensives à préciser par le candidat dans son dossier de candidature.

La signature définitive de l'acte notarié devra intervenir au plus tard dans un délai de dix-huit mois à compter de la signature du compromis de vente. Cet acte reprendra les engagements prévus dans la promesse de vente, notamment ceux relatifs au programme. Il est envisageable de signer avec l'opérateur choisi deux actes de cession à des dates différenciées si un montage opérationnel différent sur chacun des sites était envisagé par le candidat. Etant précisé que la première cession ne pourra intervenir qu'une fois que l'ensemble des conditions suspensives relatives aux deux sites seront levées.

En cas d'abandon ou de modification substantielle du projet, les clauses pénales inscrites au règlement d'intervention de l'EPF Occitanie s'appliqueront, à savoir :

- En cas de non-respect du nombre de logements à produire : il pourra être appliqué une pénalité pouvant aller jusqu'à 10 000 € HT par logement manquant ;
- En cas de dévoiement de l'objet du projet : il pourra être appliqué une pénalité pouvant aller jusqu'à 10% du prix de revient et l'acquérir défaillant tenu au remboursement de la minoration attribuée.

## ZONE UA

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UA est constituée par le centre-ville ancien aggloméré : la Bastide et ses extensions sous la forme de faubourgs. Cette zone est à usage principal d'habitat, de commerces et de services.

Elle comprend trois secteurs :

- UAa, constitué du cœur de Bastide, ce secteur ancien présente des caractéristiques architecturales, d'implantations et de volumétries particulières (hauteur, densité, mitoyenneté, profondeur des parcelles...);
- UAb, constitué des Faubourgs, ce secteur présente une trame urbaine moins dense que le cœur de ville. Le développement s'est effectué le long des axes de communication, la mitoyenneté complète sur les limites séparatives est maintenue, toutefois les parcelles sont de taille plus importante ;
- UAc, constitué également des Faubourgs, ce secteur présente une trame urbaine ancienne d'une densité inférieure aux constructions implantées en cœur de ville et le long des pénétrantes principale vers le bourg ancien. Les constructions sont pour la plupart implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, toutefois la mitoyenneté n'est effective que sur une seule des limites séparatives. Les hauteurs sont moins importantes que dans le reste de la zone à l'exception de la "Villa Maria".

Dans la zone UA ont été repérés des sites archéologiques. A l'intérieur de ces sites, le service responsable en matière d'archéologie devra être consulté sur toute demande de permis de construire, de démolir, d'autorisation de lotir ou d'installation et travaux divers conformément au livre V du Code du Patrimoine.

La zone UA est concernée en partie par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP). Ce périmètre est reporté à titre indicatif sur les documents graphiques.

### **ARTICLE UA-1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- les constructions et installations destinées aux activités agricoles ou forestières ;
- les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

### **ARTICLE UA-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- dans la zone inondable, reportée à titre indicatif sur les documents graphiques, toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans les règlements des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU ;
- dans les secteurs PU1 et PU3 reportés à titre indicatif sur les documents graphiques, toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans les règlements de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP), jointe en annexes du PLU.
- les constructions et les installations doivent respecter les contraintes liées à la présence d'un site archéologique repéré au document graphique ;

- toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone à condition qu'elles soient implantées avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport au ruisseau de la Segonde depuis le haut des berges.

### **ARTICLE UA-3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - ACCES**

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimum de 3,5 m). Les normes minimales figurent dans le rapport de présentation.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

#### **3.2 - VOIRIE**

Les caractéristiques des nouvelles voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimale de 3,50 m pour les voies à sens unique, 5,5 m pour les voies à double sens).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons de part et d'autre de la voie, d'une largeur minimum de 1,50 mètre.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour. Les voies en impasse doivent prévoir l'aménagement d'au moins un trottoir, d'une largeur minimum de 1,50 mètre. Cette disposition ne s'applique pas aux voies desservant moins de trois lots ou dont la longueur est inférieure à 10 mètres.

Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

#### **3.3 – PISTE CYCLABLE ET CHEMINS PIETONNIERS**

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les pistes cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les pistes cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.



## **ARTICLE UA-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - EAU**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours du Tarn et Garonne.

### **4.2 - ASSAINISSEMENT**

#### *1 - Eaux usées :*

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### *2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain.

La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

### **4.3 - ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION :**

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...) ou enterrés sous le domaine public.

### **4.4 – ECLAIRAGE PUBLIC :**

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

### **4.5 - ORDURES MENAGERES :**

Dans les opérations d'ensemble ou les bâtiments de logements collectifs, un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être prévu. Il doit s'intégrer dans le milieu existant et bénéficier d'un traitement extérieur de qualité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal.

## **ARTICLE UA-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé

**ARTICLE UA-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Rappel :**

Toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans les règlements de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP), jointe en annexes du PLU.

**Cas général :**

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Les extensions des constructions et installations existantes doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer soit avec le même recul des voies et emprises publiques existantes ou à créer que le bâtiment d'origine.

Les piscines doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Les annexes, hors piscines doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, soit à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.

**Exception :**

Des implantations en recul de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer pourront exceptionnellement être autorisées pour les parcelles disposant d'une cour ou d'un jardin côté rue.

**ARTICLE UA-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****Rappel :**

Toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans les règlements de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP), jointe en annexes du PLU.

**Dans toute la zone :**

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Les constructions et installations devront être implantées à une distance d'au moins 4 mètres du bord des émissaires naturels ou fossés mère à ciel ouvert, non canalisés en souterrain.

**Dans les secteurs UAa et UAb :**

A l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions et installations doivent être implantées sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies.

Toutefois, lorsque la façade du terrain est supérieure à 15 m, les constructions et installations pourront être implantées sur une seule des 2 limites séparatives aboutissant aux voies. En cas d'implantation sur une seule des 2 limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Au-delà d'une profondeur de 20 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques les constructions et installations doivent être implantées :

- soit sur les limites séparatives lorsque la hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit est inférieure à 3,5 m.
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres lorsque la hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit est supérieure à 3,5 m.

Les annexes (constructions et installations dont la surface de plancher ou d'emprise est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et la hauteur inférieure à 3,5 m mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère), hors piscines, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

#### Dans le secteur UAc :

A l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions et installations doivent être implantées sur une au moins des 2 limites séparatives aboutissant aux voies. En cas d'implantation sur une seule des 2 limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Au-delà d'une profondeur de 20 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques :

- les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les annexes (constructions et installations dont la surface de plancher ou d'emprise est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et la hauteur inférieure à 3,5 m mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère), hors piscines, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

#### **ARTICLE UA-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

#### **ARTICLE UA-9 - EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

#### **ARTICLE UA-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

*Définition de la hauteur* : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

Dans toute la zone UA :

La hauteur maximale des constructions est limitée à la plus grande des 4 hauteurs définie ci-dessous :

- hauteur de la construction contiguë la plus élevée ;
- hauteur du bâtiment d'origine pour les reconstructions ou les reconstructions après sinistre ;
- autres cas en zone UAa et UAb : 10 mètres mesuré à l'égout du toit soit R+2 plus combles aménageables ;
- autres cas en zone UAc : 7 mètres mesuré à l'égout du toit soit R+1 plus combles aménageables.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UA-11 - ASPECT EXTERIEUR**

Toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans les règlements de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP), jointe en annexes du PLU.

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée ;
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 11.1 et 11.2 ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

Dans le cadre de réaménagement ou de réfection de constructions, les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

**11.1 – FAÇADES – COULEURS - ASPECTS**

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux et s'intégrer dans le milieu urbain environnant.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être en général dans les tons « sable » ou dans les tons de la brique foraine. Les couleurs des enduits doivent être en conformité avec la palette de couleurs jointe en annexe du présent règlement.



Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux vérandas.

#### 11.2 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de teinte terre cuite de forme courbe et leur pente ne devra pas dépasser 35%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 11.3 - CLOTURES

Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces ;
- soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement.

Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces ;
- soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement.

#### 11.4 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS PAYSAGERS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Tous les travaux exécutés sur les constructions ou les éléments naturels faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

#### **ARTICLE UA-12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

##### **CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :**

- dans la zone UA, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

##### **CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES, DE SERVICES ET DE BUREAUX :**

- dans la zone UA, il est exigé deux places de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

**CONSTRUCTIONS A USAGE HOTELIER :**

- il est exigé une place de stationnement par lit.

**ARTICLE UA-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans les secteurs UAa et UAb :

Non réglementé

Dans la zone UAc :

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations d'essences locales au moins équivalentes.

Sur chaque unité foncière, 10 % au moins de la surface totale doivent être aménagés en espace vert.

**ARTICLE UA-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UA-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE UA-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dès lors qu'il est existant, toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques.

## RUE CLÉMENTINE ISAURE

Cinq types d'espaces composent ce lieu de requalification urbaine, dont trois secteurs bâtis.



## RUE CLÉMENCE ISAURE

### Secteur 1 :

- Habitat de type intermédiaire. Dédié aux petits logements T1 à T3, essentiellement pour les personnes âgées (rdc).
- Alignement par rapport à la voie principale – recul possible.
- 16 logements minimum - 20 maximum.
- Jardins privés, balcons et terrasses souhaités.
- Alignement par rapport à la voie principale – recul possible.
- En partie en zone bleue du PPRI de la Segonde – respect du PPRI
- Hauteur : R+1+comble ou R+2 en attique (voir coupe de principe).
- Stationnement : 1 par logement – longitudinalement le long de la voie principale.

### Secteur 2 :

- Habitat individuel sur lots libres en ordre continu (maisons en bande).
- Alignement par rapport à la voie principale – recul possible.
- 4 logements minimum - 6 maximum.
- En zone bleue du PPRI de la Segonde – respect du PPRI
- Hauteur : R+1. Hauteur maximum par rapport à l'espace public = 7m
- Stationnement : 1 par logement - assuré sur la parcelle.

### Secteur 3 :

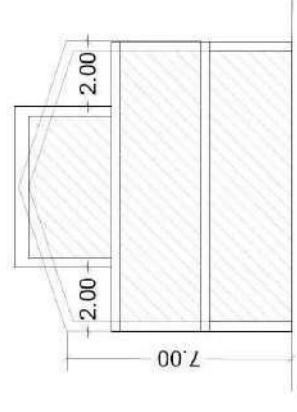
- Construction mixte de commerce(s)/bureau(x) en rez-de-chaussée et de logements en étages.
- 8 logements minimum - 14 maximum.
- Balcons et terrasses souhaités.
- Le bâtiment s'inscrit dans la pente avec un rdc en partie enterré (voir coupe de principe).
- Hauteur : R+2 en attique/parvis espace public et R+1/ Limite sud (voir coupe de principe page suivante).
- Distance minimum de 5m par rapport à la limite de propriété au sud (voir coupe de principe page suivante)
- Stationnement : 1 par logement, assuré au niveau du parvis et/ou mutualisé avec ceux de la rue C. Isaure

### Parvis – Espace partagé :

Situé à l'entrée nord-est de la zone, dans la perspective vers le val de Segonde depuis la rue Casanova : Traitement paysager et végétalisé  
Le parvis accueille des stationnements dédiés aux commerces/bureaux et logements du secteur 3

### Jardin commun :

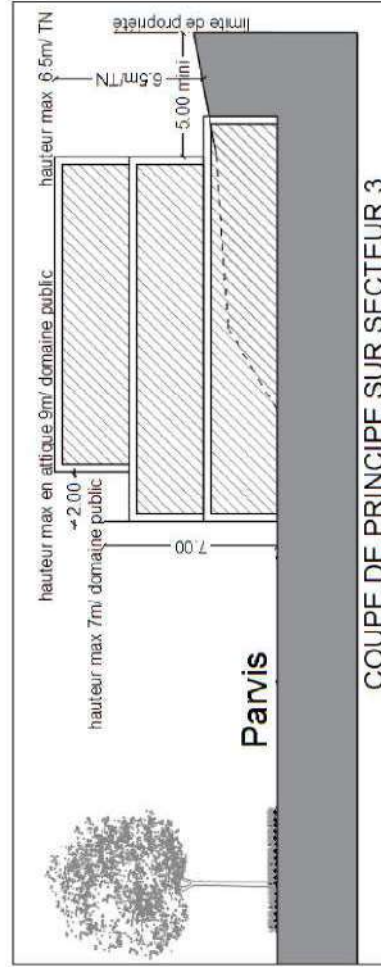
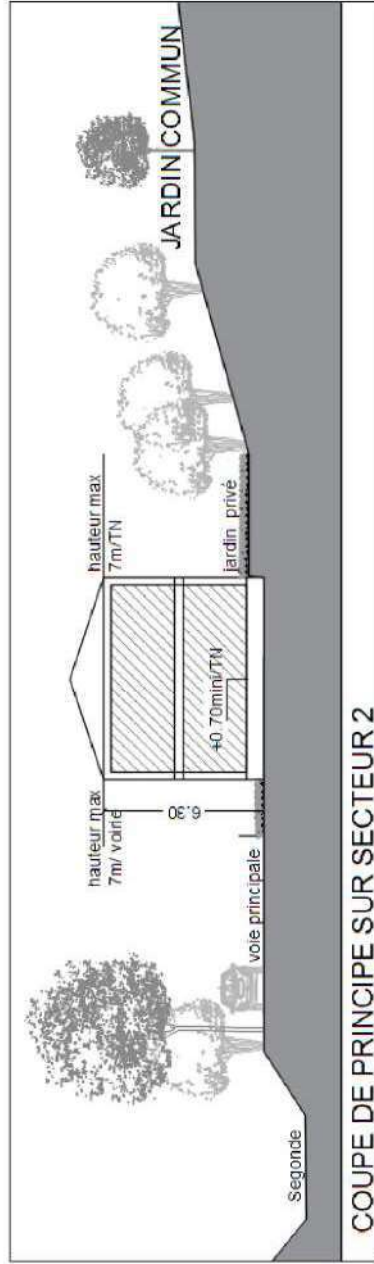
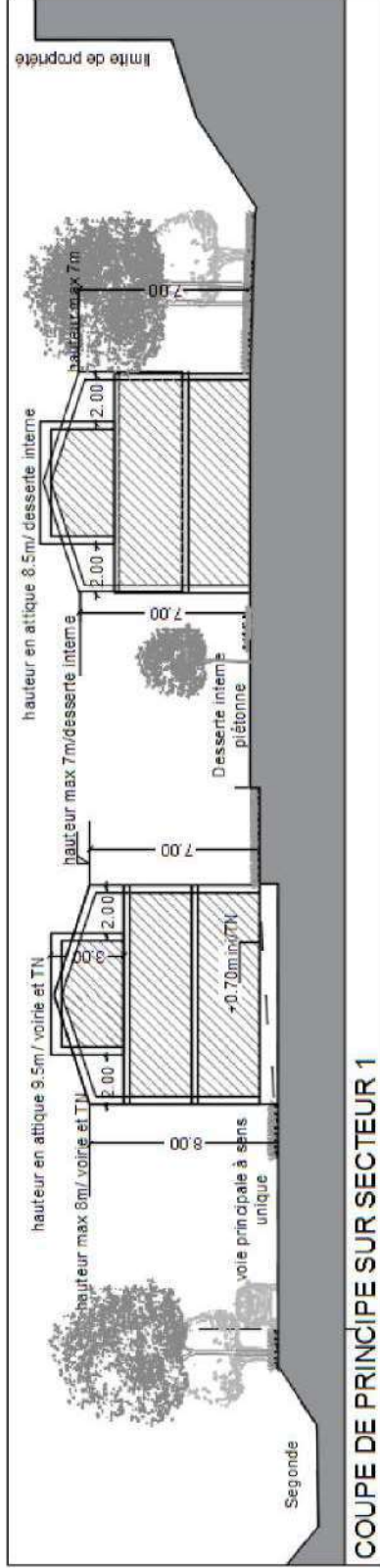
Situé au sud de la zone, sur une butte, il est déjà arboré. Les arbres existants sont préservés ou remplacés.



Coupe de principe des hauteurs en secteur 1



# RUE CLÉMENTINE ISAURE



## **RUE CLÉMENTINE ISAURE**

### **DESSERTE ET CIRCULATIONS :**

La voie principale suit la Segonde et relie la rue Clémence Isaura à celle du Commandant Bayssade. Interface avec la Segonde : renforcer la végétalisation et arborer si possible.

Voie en sens unique, bordée de stationnements longitudinaux et d'une circulation piétonne sur un seul côté.

La voie de desserte interne du secteur 1 : voie piétonne - traitement végétalisé et perméable, accessible aux véhicules de secours uniquement.

Cheminements et accès piétons pour le jardin commun. Localisation indicative.

### **COEFFICIENT DE PLEINE TERRE OU ÉCOAMÉNAGEABLE :**

50% minimum pour la totalité du secteur d'OAP.





## RUE MANGEGATS

Trois types d'espaces composent ce lieu :

- un **secteur 1** pour la parcelle 61 que l'on réduit à l'ouest pour laisser un accès piétonnier, via le portail existant (piliers et mur bahut protégés). La maison et ses annexes sont protégées par le PLU (L151-19 : interdiction de démolir, par d'emprise au sol supplémentaire, nouveaux percements possibles) ainsi que le mur de clôture et son portail (L151-19). 1 logement minimum, 2 maximum.
- un secteur central jardin public qui maintient le maximum d'arbres existants et est bordé par des clôtures avec murs-bahut à créer dans le prolongement des limites principales indiquées sur le schéma. Agrandir les jardins privés à l'est.
- un **secteur 2** pour une partie de la parcelle 58, secteur d'habitat orienté personnes âgées, 5 logements minimum, 10 logements maximum. 100% de logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat. Implantation en ordre continu, alignement non requis. La partie sud est maintenue en jardin(s) privatif(s).

Accès véhicules et piétons par la rue mangegats partie est.

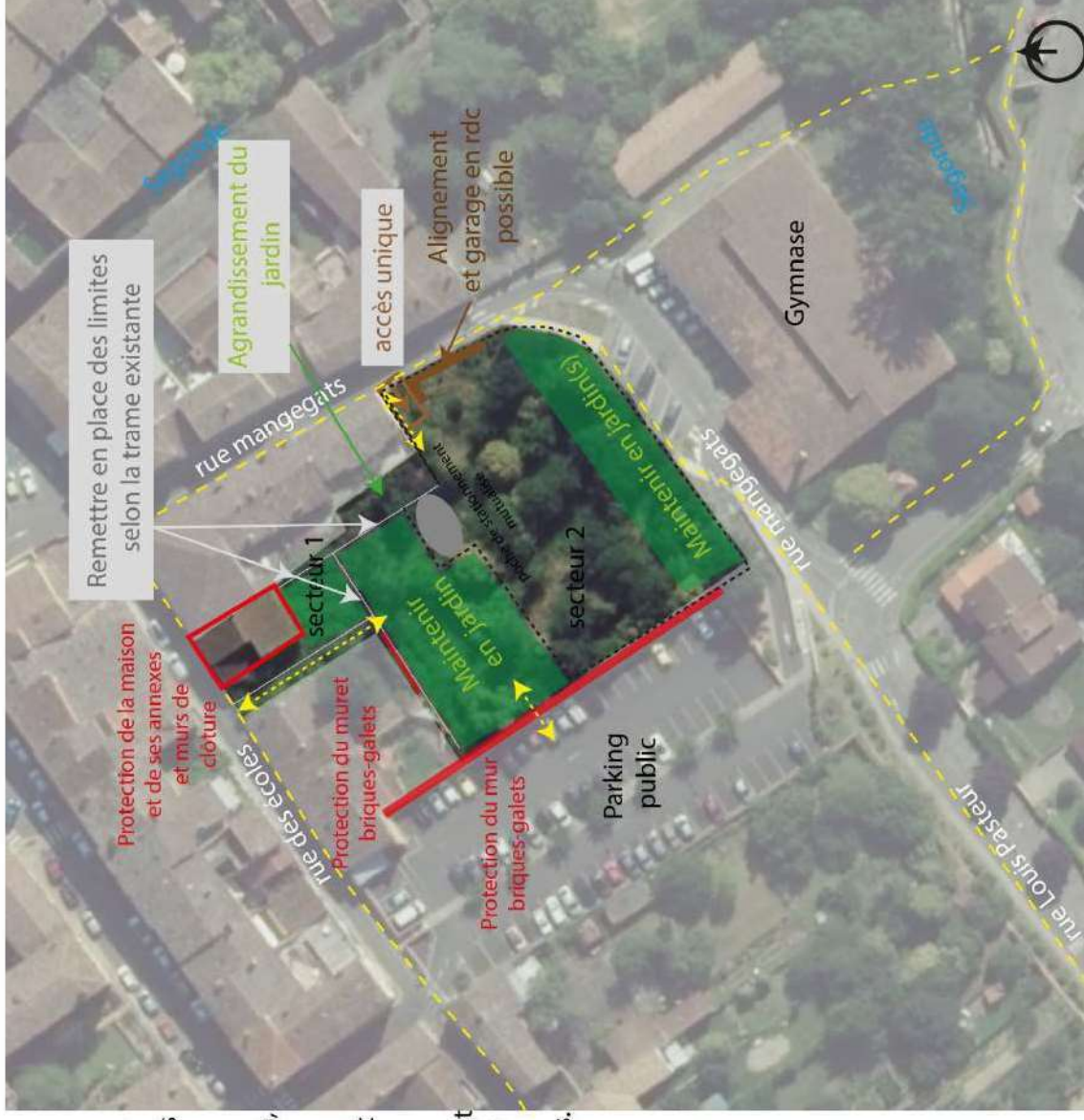
Accès piéton possible vers le parking public par percement partiel du mur protégé (L151-19, un percement possible pour accès piéton), avec rampe et/ou escalier. Localisation indicative.

5 stationnements en poche unique en «enclave» dans le jardin public, exclusivement réservés aux logements du secteur 2.

Hauteur maximale des habitations :

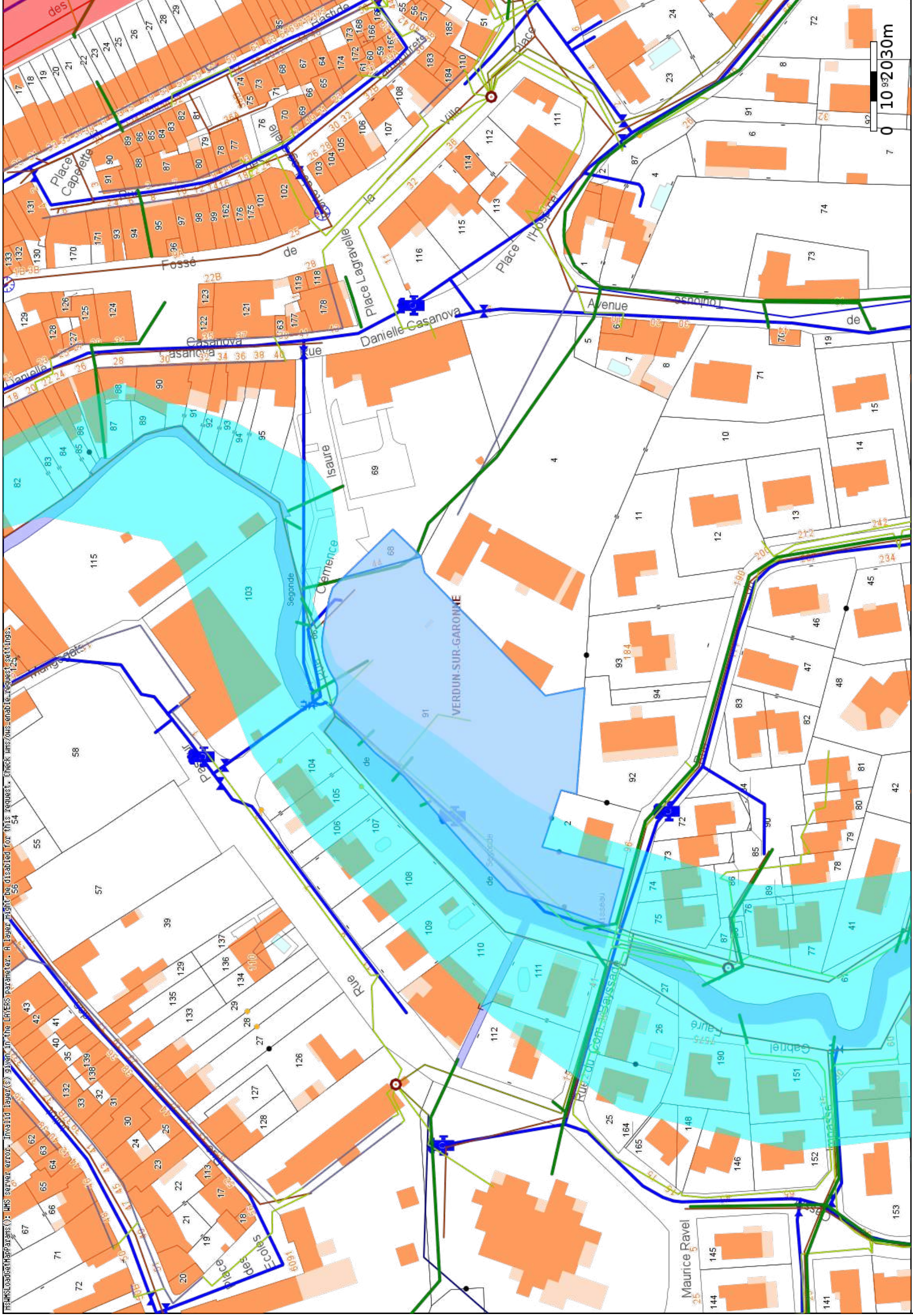
R+1 (7m à l'égoût du toit ou à l'acrotère). Terrasses et balcons sont souhaités.

Coefficient de pleine terre ou écoaménageable pour la totalité du secteur d'OAP : 40% minimum



--- circulation piétonne à créer  
- . - . circulation piétonne existante





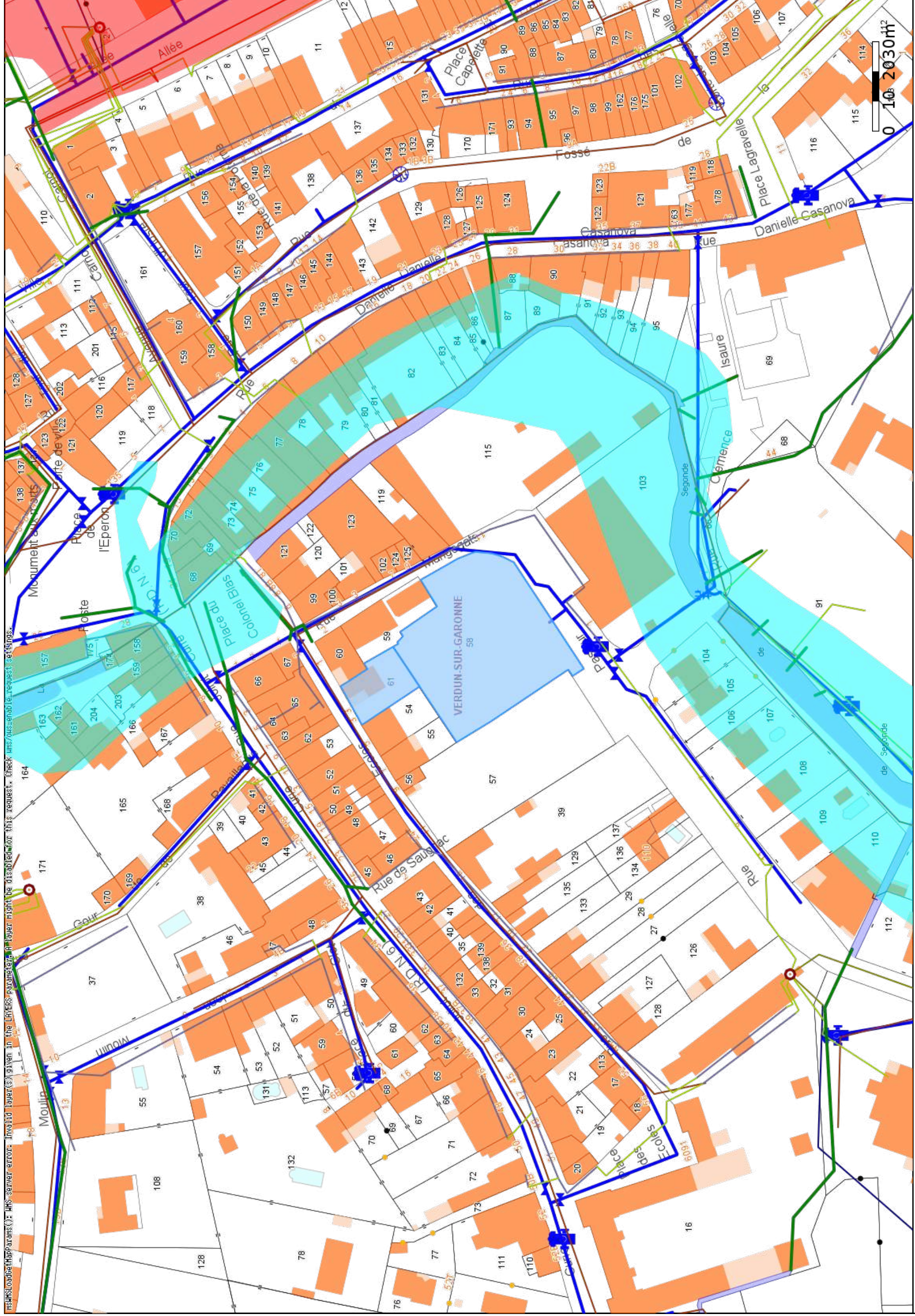
- Contour de parcelles
- Bâtiments Durs
- Bâtiments Légers
- Cadastre Voies Privées
- Pont
- Etang et Lac
- Piscine
- Chemin
- Trottoir/Chemin
- Rail de chemin de fer
- Flèche de rattachement
- Symbole d'église
- Ligne de transport de force
- Parking, terrasse, surplomb
- Terrain de sport
- Noms de voies
- Limite de subdivisions
- Numéro de parcelle
- Cours d'eau
- Numérotation dans la voie
- Mur mitoyen
- Mur non mitoyen
- Fossé mitoyen
- Fossé non mitoyen
- Clôture mitoyenne
- Halle mitoyenne
- Halle non mitoyenne
- Flèche d'eau
- Noms Communes
- Zones communes
- Rz
- Toponymes hydrographie
- Toponymes Subdivisions
- Toponymes Lieu Dit
- AEP Captage
- AEP Conduite
- AEP Vidange
- AEP Regard
- AEP Vanne
- AEP Compteur
- AEP Ventouse
- AEP Branchement
- AEP Bouche de lavage
- AEP Bouche d'arrosage
- AEP Bouche d'incendie
- AEP Robinet
- AEP Bouche
- AEP Borne Fontaine
- AEP périmètre protection
- ep
- eu
- ht\_aerien
- ht\_souter
- bt\_aerien\_nu
- bt\_aerien\_tors
- bt\_souter
- elec\_appareils
- pluvial
- Zone\_Rouge
- Zone\_Bleue
- Zone\_B1

**VERDUN-SUR-GARONNE**

Edité le : 12/10/2020 à 10:13







- Contour de parcelles
- Bâtiments Durs
- Bâtiments Légers
- Cadastre Voies Privées
- Pont
- Etang et Lac
- Piscine
- Chemin
- Trottoir/Chemin
- Rail de chemin de fer
- Flèche de rattachement
- Symbole d'église
- Ligne de transport de force
- Parking, terrasse, surplomb
- Terrain de sport
- Noms de voies
- Limite de subdivisions
- Numéro de parcelle
- Cours d'eau
- Numérotation dans la voie
- Mur mitoyen
- Mur non mitoyen
- Fossé mitoyen
- Fossé non mitoyen
- Clôture mitoyenne
- Haie mitoyenne
- Haie non mitoyenne
- Flèche d'eau
- Noms Communes
- Zones Communes
- Rz
- Toponymes hydrographie
- Toponymes Subdivisions
- Toponymes Lieu Dit
- AEP Captage
- AEP Conduite
- AEP Vidange
- AEP Regard
- AEP Vanne
- AEP Compteur
- AEP Ventouse
- AEP Branchement
- AEP Bouche de lavage
- AEP Bouche d'arrosage
- AEP Bouche d'incendie
- AEP Robinet
- AEP Bouche
- AEP Borne Fontaine
- AEP périmètre protection
- ep
- eu
- ht\_aerien
- ht\_souter
- bt\_aerien\_nu
- bt\_aerien\_tors
- bt\_souter
- elec\_appareils
- pluvial
- Zone\_Rouge
- Zone\_Bleue
- Zone\_B1

**VERDUN-SUR-GARONNE**

Edité le : 12/10/2020 à 10:10





## ZONE UB

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UB est constituée par les extensions urbaines agglomérées sous la forme d'habitations individuelles et de bâtiments collectifs. Cette zone est à usage principal d'habitat.

Elle comprend deux secteurs :

- UBz1 : constitué des constructions et installations de la ZAC du Barry. Cette zone est soumise à un PAZ.
- UBz2 : constitué des constructions et installations de la ZAC Multisites Mancenque-Médou.

Dans la zone UB ont été repérés des sites archéologiques. A l'intérieur de ces sites, le service responsable en matière d'archéologie devra être consulté sur toute demande de permis de construire, de démolir, d'autorisation de lotir ou d'installation et travaux divers conformément au livre V du Code du Patrimoine.

La zone UB est concernée en partie par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP). Ce périmètre est reporté à titre indicatif sur les documents graphiques.

### **ARTICLE UB-1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- les constructions et installations destinées aux activités agricoles ou forestières autres que celles mentionnées à l'article UB2 ;
- les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

### **ARTICLE UB-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- dans la zone inondable, reportée à titre indicatif sur les documents graphiques, toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans les règlements des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU ;
- dans le secteur PU3 reporté à titre indicatif sur les documents graphiques, toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans les règlements de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP).jointe en annexes du PLU ;
- les constructions et les installations doivent respecter les contraintes liées à la présence de sites archéologiques ;
- l'extension des constructions existantes destinées aux activités agricoles à condition qu'elle soit mesurée dans la limite d'une augmentation de 50% de la surface de plancher de construction existante et qu'elle soit compatible avec la salubrité du quartier ;
- les opérations d'ensemble de plus de 4 lots ou 4 logements à condition qu'elles affectent au minimum 20 % du programme à du logement social bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possibles ;

- toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone à condition qu'elles soient implantées avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport au ruisseau de la Segonde depuis le haut des berges.

### **ARTICLE UB-3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - ACCES**

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimum de 3,5 m). Les normes minimales figurent dans le rapport de présentation.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

#### **3.2 - VOIRIE**

Les caractéristiques des nouvelles voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimale de 3,50 m pour les voies à sens unique, 5,5 m pour les voies à double sens).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons de part et d'autre de la voie, d'une largeur minimum de 1,50 mètre.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour. Les voies en impasse doivent prévoir l'aménagement d'au moins un trottoir, d'une largeur minimum de 1,50 mètre. Cette disposition ne s'applique pas aux voies desservant moins de trois lots ou dont la longueur est inférieure à 10 mètres.

Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

#### **3.3 – PISTE CYCLABLE ET CHEMINS PIETONNIERS**

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les pistes cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les pistes cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

### Dans le secteur UBz1 :

#### 3.1 - ACCES

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimum de 3,5 m). Les normes minimales figurent dans le rapport de présentation.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

#### 3.2 - VOIRIE

Le présent article concerne les voies internes au secteur qui ne sont pas indiquées et repérées au document graphique.

Les voies secondaires sont liées aux voies principales dans les zones de raccordement indiquées au document graphique. Leur emprise minimum est de 4,50 m. Elles sont traitées en voies banalisées, l'ensemble bande de roulement, circulation piétonne et espace vert devenant un espace collectif. Leur tracé doit amener l'automobiliste à y rouler au pas. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

### Dans le secteur UBz2 :

#### 3.1 - ACCES

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis directement par des voies publiques ou privées.

Les constructions individuelles ne peuvent disposer que d'un seul accès automobile sur l'espace public ou privé commun.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimum de 3,5 m). Les normes minimales figurent dans le rapport de présentation.

#### 3.2 - VOIRIE

La création de voies publiques ou privées communes, ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- être compatible avec le schéma annexé au présent règlement, ainsi les voies structurantes devront être reliées au réseau local des voies interquartiers ou aux pénétrantes de l'agglomération ;
- dans le cas général un espace latéral offrira des caractéristiques de confort et de sécurité pour l'accessibilité de tous. De même l'espace latéral opposé comprendra des surlargeurs paysagées de profondeurs variables.
- Voies de dessertes locales ou mixte, à circulation ralentie, automobile, piéton et deux roues (largeur minimale de chaussée 3m, largeur minimale de plateforme 5m).

- Les voies mixtes devront être traitées sous forme de chaussée sur la largeur totale de l'emprise imposée.

#### **ARTICLE UB-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **4.1 - EAU**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours du Tarn et Garonne.

##### **4.2 - ASSAINISSEMENT**

###### ***1 - Eaux usées :***

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Une étude géologique permettant de définir la filière d'assainissement adaptée pourra être demandée au propriétaire.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

###### ***2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :***

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain.

La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

##### **4.3 - ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION :**

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...) ou enterrés sous le domaine public.

##### **4.4 – ECLAIRAGE PUBLIC :**

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

Dans tous les secteurs à l'exception du secteur UBz1 :

4.5 - ORDURES MENAGERES :

Dans les opérations d'ensemble ou les bâtiments de logements collectifs, un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être prévu. Il doit s'intégrer dans le milieu existant et bénéficier d'un traitement extérieur de qualité du type bardage bois.

**ARTICLE UB-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

**ARTICLE UB-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Rappel :

Toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans les règlements de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP), jointe en annexes du PLU.

Dans la zone UB :

Cas général :

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer soit à une distance des voies et emprises publiques existantes ou à créer égale à 5 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Les annexes, hors piscines doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.

Exception :

Les extensions des constructions et installations existantes peuvent être implantées avec le même recul des voies et emprises publiques existantes ou à créer que le bâtiment d'origine.

Dans le secteur UBz1 :

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer soit en retrait.

En bordure du ruisseau de Ségonde, la limite des lots sera à 4 mètres minimum des berges du ruisseau. En cas d'éventuels débordements en période pluvieuse de forte intensité, les constructions implantées en bordure du ruisseau devront avoir leur niveau d'habitation arasé à 70 cm au-dessus du terrain naturel.

Dans le secteur UBz2 :

Les constructions et installations doivent être implantées :

- A une distance de 15 m de l'axe de la route départementale 6 ;
- A une distance des voies et emprises publiques existantes ou à créer égale à 4 mètres.

**ARTICLE UB-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****Rappel :**

Toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans les règlements de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP), jointe en annexes du PLU.

**Dans la zone UB :**

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées soit :

- sur une au moins des 2 limites séparatives aboutissant aux voies. En cas d'implantation sur une seule des 2 limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'éégout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres ;
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les annexes (constructions et installations dont la surface de plancher ou d'emprise est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et la hauteur inférieure à 3,5 m mesurée entre le niveau du sol naturel et l'éégout du toit ou l'acrotère), hors piscines, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Les constructions et installations devront être implantées à une distance d'au moins 4 mètres du bord des émissaires naturels ou fossés mère à ciel ouvert, non canalisés en souterrain.

**Dans le secteur UBz1 :**

Toute construction doit être à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 3 mètres. Cependant, les constructions dont la hauteur, mesurée du sol naturel avant terrassement à l'éégout du toit, ne dépasse pas 4 mètres, sont autorisées en limite de parcelle.

Les constructions et installations devront être implantées à une distance d'au moins 4 mètres du bord des émissaires naturels ou fossés mère à ciel ouvert, non canalisés en souterrain.

**Dans le secteur UBz2 :**

Les constructions et installations devront être implantées à une distance d'au moins 4 mètres du bord des émissaires naturels ou fossés mère à ciel ouvert, non canalisés en souterrain. Cette implantation vaut également pour les clôtures fixes et les plantations. Les clôtures démontables sont autorisées.

- Limites séparatives latérales :

La distance des constructions aux limites séparatives qui se confondent avec la limite du secteur UBz2 est au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 4 mètres. Dans les autres cas, les constructions et installations peuvent être implantées soit en contiguïté de la limite latérale soit à une distance minimum de 2 m.



- Limite séparative postérieure :

La distance des constructions aux limites séparatives qui se confondent avec la limite du secteur UBz2 est au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 4 mètres. Dans les autres cas, les constructions et installations peuvent être implantées soit en contiguïté de la limite postérieure soit à une distance minimum de 2 m.

#### **ARTICLE UB-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UB-9 - EMPRISE AU SOL**

Dans la zone UB et le secteur UBz2 :

Non réglementé.

Dans le secteur UBz1 :

L'emprise ne pourra dépasser 30 % de la superficie de l'unité foncière.

#### **ARTICLE UB-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

*Définition de la hauteur :* la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

Dans la zone UB :

Les constructions à usage d'habitat collectif ne doivent pas dépasser 9 mètres mesuré à l'égout du toit soit R+2.

Les constructions à usage d'habitat individuel ne doivent pas dépasser 7 mètres mesuré à l'égout du toit soit R+1.

Dans les secteurs UBz1 et UBz2 :

Les constructions ne doivent pas dépasser 7 mètres mesuré à l'égout du toit soit R+1.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UB-11 - ASPECT EXTERIEUR**

Toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans les règlements de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP), jointe en annexes du PLU.

Dans la zone UB et le secteur UBz2 :

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée ;
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 1 et 2 ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

Dans le cadre de réaménagement ou de réfection de constructions, les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

#### 11.1 – FAÇADES – COULEURS - ASPECTS

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux et s'intégrer dans le milieu urbain environnant.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être en général dans les tons « sable » ou dans les tons de la brique foraine. Les couleurs des enduits doivent être en conformité avec la palette de couleurs jointe en annexe du présent règlement.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux vérandas.

#### 11.2 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de teinte terre cuite de forme courbe et leur pente ne devra pas dépasser 35%.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, toitures terrasses, etc....) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

La pose de capteurs ou de panneaux solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être intégrée dans le plan de toiture des constructions. Les constructions et installations intégrant des toitures de type contemporain ne sont pas soumises à cette disposition.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### Dans le secteur UBz1 :

Les façades arrières et latérales, ainsi que celle des annexes seront traitées avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elles.

Sont interdits : les imitations de matériaux, telles que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, les bariolages sur les murs ; les enduits au ciment gris, les couvertures en plaques ondulées apparentes.

Les 2/3 au moins de la surface des bâtiments seront couverts par une toiture en pente ; cette pente ne devra pas excéder 35% sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie.

Si la couverture est en tuiles, sont autorisées tuiles canal, romane, ou similaires exclusivement.

Les clôtures seront obligatoirement choisies parmi les 4 types décrits en annexe.

Dans la zone UB et le secteur UBz1 à l'exception du secteur UBz2 :

#### 11.3 - CLOTURES

Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 m.

Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces ;
- soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement.

Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 m.

Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces ;
- soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement.

Dans le secteur UBz2 :

#### CLOTURES

- Clôtures sur voies :

Les haies en façade sur l'espace public doivent être implantées sur la limite de propriété, un grillage pourra être implanté à l'arrière de la haie.

Les grillages seront à mailles carrées en matériaux rigides ou souple de teinte vert sombre. Leur hauteur ne peut excéder 1,40 m.

Les clôtures ne doivent pas comporter de murs bahut surmonté de grillage ou barrière en quelques matériaux que ce soit.

Les clôtures maçonnées peuvent être admises en limite de l'espace public à condition que leur linéaire n'excède pas 25% du linéaire de façade de l'unité foncière sur l'espace public. Leur hauteur ne pourra excéder 1,40m. Les clôtures devront présenter un aspect enduit. Le couronnement des murs de clôture sera réalisé matériaux d'aspect « briques foraines ».

En l'absence de haie entre l'espace public et la façade des constructions, l'espace intermédiaire doit être engazonné sur une profondeur de 2m au moins à compter de la limite de l'espace public et à l'exclusion de dallages ou empièvements et de toute clôture.

- Clôtures mitoyennes :

Elles peuvent être constituées :

- De haies, de grillage et ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,40 m.
- De murs enduits d'aspect homogène sur l'ensemble des limites, postérieures et latérales et ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 m.

Les murs bahuts surmontés de grillages ou de barrières sont interdits sur limite séparative.

#### **ARTICLE UB-12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

##### **CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :**

Dans la zone UB

- il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

- une place de stationnement par logement social.

Dans le secteur UBz1 :

- il est exigé deux places de stationnements aménagée sur chaque propriété ;
- pour les constructions isolées, l'une des deux places sera aménagée sur la parcelle en limite d'emprise publique, avec implantation en retrait de la clôture ;
- une place de stationnement par logement social.

Dans la zone UBz2 :

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

- il est exigé deux places de stationnements aménagée sur chaque propriété ;
- 0,5 place de stationnement par lot aménagée sur l'espace public ;
- une place de stationnement par logement social.

Pour les autres constructions à usage d'habitation :

- il est exigé 1,5 places de stationnement par logement ;
- une place de stationnement par logement social.

Pour les bâtiments collectifs à usage d'habitation :

- il est exigé 1,5 places de stationnement par logement ;
- une place de stationnement par logement social.

**CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES, DE SERVICES ET DE BUREAUX :**

- il est exigé au minimum deux places de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**CONSTRUCTIONS A USAGE HOTELIER :**

- il est exigé une place de stationnement par lit.

La création d'une aire de stationnement pour les deux-roues est obligatoire pour les opérations d'ensemble de plus de 5 lots à raison d'une place de stationnement par tranche de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**ARTICLE UB-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans la zone UB :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale au moins pour 4 emplacements.

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations d'essences locales au moins équivalentes.

Sur chaque unité foncière, 20 % au moins de la surface totale doivent être aménagés en espace vert.

Dans la zone UBz1 et UBz2 :

Un espace planté commun doit être aménagé sur 10% au moins de la surface des terrains des opérations de cinq logements ou plus, hors l'emprise des voies et des aires de stationnement. Les aires de stationnement doivent être plantées.

**ARTICLE UB-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans la zone UB et le secteur UBz1 :

Non règlementé.

Dans le secteur UBz2 :

La surface de plancher affectée à la ZAC Multisites de Mancenque-Médou est de 19 000 m<sup>2</sup> pour le secteur Médou.

Pour le secteur Mancenque le COS n'est pas règlementé.

**ARTICLE UB-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

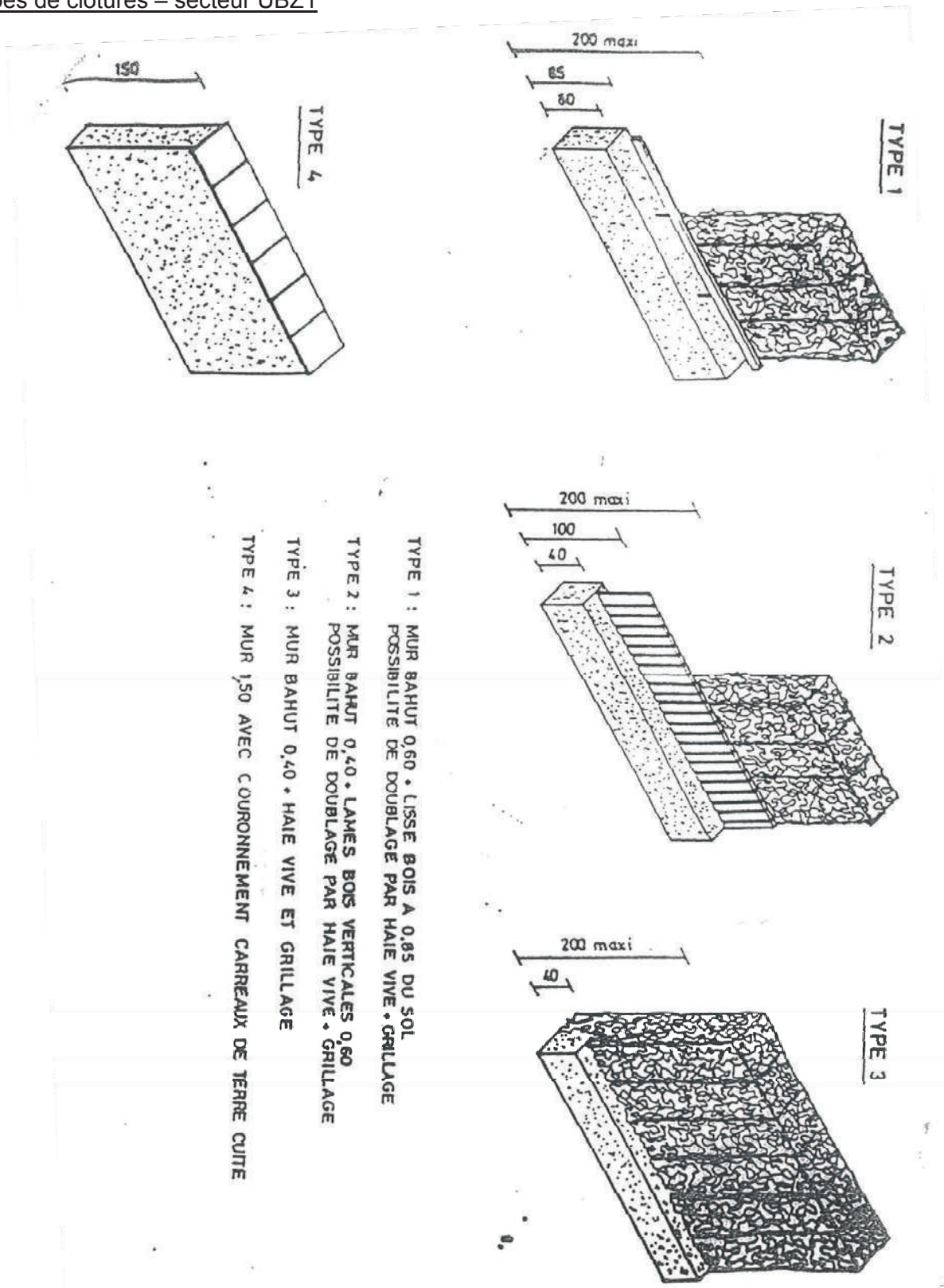
Non règlementé

**ARTICLE UB-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dès lors qu'il est existant, toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques.

ANNEXES

Types de clôtures – secteur UBZ1



CLOTURES CLOTURES CLOT